

Manuel Rupprecht (Hrsg.)

Herausgeforderte Wirtschaft

Chinas Aufstieg

Post-Corona-Ökonomie

Klimawandel

Kohlhammer

Manuel Rupprecht (Hrsg.)

Herausgeforderte Wirtschaft

Chinas Aufstieg, Post-Corona-Ökonomie,
Klimawandel

Verlag W. Kohlhammer

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

1. Auflage 2022

Alle Rechte vorbehalten

© W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Gesamtherstellung: W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Print:

ISBN 978-3-17-039961-7

E-Book-Formate:

pdf: ISBN 978-3-17-039962-4

epub: ISBN 978-3-17-039963-1

Für den Inhalt abgedruckter oder verlinkter Websites ist ausschließlich der jeweilige Betreiber verantwortlich. Die W. Kohlhammer GmbH hat keinen Einfluss auf die verknüpften Seiten und übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Vorwort

Interessieren Sie sich für das Wirtschaftsgeschehen? Wahrscheinlich, sonst hielten Sie dieses Buch wohl nicht in Ihren Händen. Haben Sie den Eindruck, den Dingen mit der regulären Berichterstattung nicht richtig auf den Grund gehen zu können? Auch das ist wahrscheinlich, denn so geht es vielen. Überraschend ist es gleichwohl nicht, und es ist auch keine Kritik an der Berichterstattung. Letztere muss das Geschehen in vorgegebene Formate pressen, in Artikel, TV-Spots oder Newsfeeds. Dabei muss zwangsläufig zusammengefasst und priorisiert werden, schon aufgrund der Vielzahl der Entwicklungen. So gelingt zwar ein Überblick – in der Regel das Ziel der Formate. Ein tiefergehendes Verständnis lässt sich auf diese Weise aber kaum vermitteln. Dafür sind die Dinge zu komplex, zu dynamisch, zu sehr miteinander verwoben. Gleichzeitig erscheint ein solches Verständnis wichtiger denn je, schließlich müssen wir alle ständig eigene wirtschaftliche Entscheidungen treffen, sei es im privaten, beruflichen oder politischen Kontext. Doch wie können wir sicher sein, richtig zu entscheiden, wenn wir nur bedingt verstehen, was um uns herum geschieht?

Genau dazu möchte dieses Buch beitragen. Als zweites Band der Reihe »Volkswirtschaftslehre – praxisnah und verständlich« hat es erneut zum Ziel, ausgewählte Themen des Wirtschaftsgeschehens in fundierter, aber allgemein verständlicher Form zu erläutern und so genau die Hintergründe und Zusammenhänge aufzuzeigen, die in der regulären Berichterstattung meist zu kurz kommen. Wie im ersten Band wurden die einzelnen Beiträge von Experten aus Wissenschaft und Praxis verfasst. Alle Beiträge sind in sich abgeschlossen, können also unabhängig voneinander gelesen werden. Gemeinsam haben sie, dass sie zur Erläuterung der Zusammenhänge auf Erkenntnisse der

Volkswirtschaftslehre zurückgreifen, aber so, dass diese auch ohne Vorwissen nachvollziehbar sind. Das Buch eignet sich damit sowohl als Hintergrundlektüre für ein besseres Verständnis als auch als Sammlung von Fallstudien, die Anwendungsmöglichkeiten der – häufig als abstrakt und technisch wahrgenommenen – Volkswirtschaftslehre in der Praxis aufzeigen. Entsprechend breit ist der Adressatenkreis: Studierende, Hochschulangehörige, Vertreter von Unternehmen, Behörden und Verbänden, Lehrer, Schüler und interessierte Bürger – kurzum alle, die ein tiefergehendes Verständnis von den Themen entwickeln möchten.

Alle Beiträge waren im Frühsommer 2021 Gegenstand einer einschlägigen Ringvorlesung an der FH Münster. Dabei erläuterten die Autorinnen und Autoren die Zusammenhänge in Form von Vorträgen. Trotz pandemiebedingter Einschränkungen standen sie den Zuhörern im Anschluss Rede und Antwort, diskutierten kritisch mit ihnen und klärten offene Fragen.

Inhaltlich lassen sich die insgesamt sieben Beiträge in zwei Kategorien einteilen. Im ersten Teil geht es vor allem um das Wirtschaftsgeschehen hierzulande. So thematisiert Prof. Dr. Oliver Lerbs (Hochschule für Polizei und Öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen) die Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt, wo die Preise scheinbar nur noch eine Richtung kennen. Danach skizziert Dr. Wolf Heinrich Reuter (Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung) mit den Folgen der Corona-Pandemie, der Digitalisierung, dem Klimawandel und der Demografie zentrale Herausforderungen für die nächsten Bundesregierungen. Anschließend beleuchte ich selbst die Situation der deutschen Staatsfinanzen nach der Pandemie und frage, wie mit den Corona-Schulden umgegangen werden kann. Im zweiten Teil stehen dann internationale Entwicklungen im Fokus. Dr. Cora Francisca Jungbluth (Bertelsmann Stiftung) widmet sich dem wirtschaftlichen Aufstieg Chinas und fragt, ob damit auf lange Sicht ein Abstieg des »Westens« verbunden ist. Prof. Dr. Nina Veronique Michaelis (FH Münster) beleuchtet im Anschluss die Zwillingsskrisen Corona-Pandemie und Klimawandel, ermittelt Gemeinsamkeiten und Unterschiede und prüft, mit welchen Maßnahmen sich beide Krisen gleichzeitig bekämpfen lassen. Danach entwickelt Dr. Thieß Petersen (ebenfalls Bertelsmann

Stiftung) insgesamt fünf Thesen zur Frage, wie sich die Corona-Pandemie langfristig auf unsere Wirtschaft auswirken könnte, bevor Prof. Dr. Franz Seitz (Ostbayrische Technische Hochschule Weiden) in Zeiten kontaktloser Bezahlssysteme die Zukunft des Bargelds ausleuchtet.

Auch diesen zweiten Band der Reihe gibt es nur, weil zahlreiche Menschen daran mitgewirkt haben. Dazu zählen zuallererst die Autorinnen und Autoren. Ihnen gilt mein herzlicher Dank. Sie haben mit Geduld und Engagement ihre Beiträge verfasst, aktualisiert und überarbeitet und so maßgeblichen Anteil daran, dass Sie, liebe Leserinnen und Leser, dieses Buch heute überhaupt in Händen halten können. Mein Dank gilt ferner dem Verlag W. Kohlhammer GmbH, allen voran dessen Verlagsleiter Dr. Uwe Fliegau, der auch dieses Werk mit Impulsen, Ideen und ehrlichem Interesse begleitet und vorangetrieben hat. Zu schätzen weiß ich auch die Unterstützung meines Mitarbeiters Niklas Otto, der alle Beiträge kritisch gegengelesen und korrigiert hat. Weiterhin bedanke ich mich sehr herzlich bei der Hanns Martin Schleyer-Stiftung, insbesondere bei ihrer Geschäftsführerin Barbara Frenz, sowie der Heinz-Nixdorf-Stiftung für die finanzielle Unterstützung der genannten Ringvorlesung. Ohne ihre Überzeugung, auf diese Weise zu einem kritischen Diskurs und besseren Entscheidungen beitragen zu können, gäbe es die Vortragsreihe nicht. Zu deren Erfolg (und damit auch zur Entstehung dieses Buches) haben ferner Katharina Kipp, Susanne Lüdeling, Milana Mohr, Michael Chung Ngyuen und weitere Kolleginnen und Kollegen der FH Münster beigetragen. Ihnen / Euch allen vielen lieben Dank! Ein besonderes Dankeschön geht abschließend an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Ringvorlesung und an Sie, liebe Leserinnen und Leser. Ihr Interesse am Wirtschaftsgeschehen, Ihr Wunsch, die Zusammenhänge tiefer zu durchdringen, war auch für dieses Werk Ansporn und Motivation zugleich.

Ich wünsche allen eine aufschlussreiche Lektüre!

Münster, im September 2021

Manuel Rupprecht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Nationale Entwicklungen

1 Zehn Jahre Wohnungsboom: Markt außer Kontrolle?

Oliver Lerbs

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Die wichtigsten Facetten des Wohnungsbooms
 - 1.2.1 Steigende Mieten und Kaufpreise
 - 1.2.2 Wohnungsbau und Baubedarf
 - 1.2.3 Baulandknappheit und Grundstückspreise
 - 1.2.4 Existiert eine Immobilienpreisblase?
- 1.3 Die wichtigsten Ursachen des Wohnungsbooms
 - 1.3.1 Zuwanderung in die Städte
 - 1.3.2 Einkommenszuwächse und Niedrigzinsen
 - 1.3.3 Baukosten, Baustandards und Rationierung von Bauland
 - 1.3.4 Übermäßige Kreditvergabe als Ursache?
- 1.4 Ökonomische und gesellschaftspolitische Brisanz des Wohnungsbooms
 - 1.4.1 Steigende Wohnkostenbelastung
 - 1.4.2 Abnehmende Erschwinglichkeit von Wohneigentum
 - 1.4.3 Gentrifizierung
- 1.5 Möglichkeiten und Grenzen einer wirtschaftspolitischen Lösung der »neuen Wohnungsfrage«
 - 1.5.1 Ordnungspolitische Vorüberlegungen
 - 1.5.1.1 Wohnen: Markt oder Staat?

- 1.5.1.2 Funktionstüchtiger Markt oder Marktversagen?
- 1.5.1.3 Wirtschaftspolitischer Handlungsbedarf
- 1.5.2 Bisherige wirtschaftspolitische Maßnahmen
 - 1.5.2.1 Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung (»Mietpreisbremse«)
 - 1.5.2.2 Wohngeldreform
 - 1.5.2.3 Baukindergeld
 - 1.5.2.4 Weitere Maßnahmen
- 1.5.3 Erforderliche zukünftige Maßnahmen
 - 1.5.3.1 Mobilisierung von Bauland
 - 1.5.3.2 Höheres und dichteres Bauen
- 1.5.4 Grenzen der Wirtschaftspolitik bei der Lösung der Wohnungsknappheit
- 1.6 Fazit
- Literatur

2 Corona, Digitalisierung, Klima, Demografie: Die wirtschaftspolitischen Herausforderungen für die nächsten Bundesregierungen

Wolf Heinrich Reuter

- 2.1 Die zentralen Herausforderungen für die nächsten Jahre
- 2.2 Die verschiedenen Auswirkungen der Corona-Pandemie
- 2.3 Die sich verändernden Strukturen aufgrund des technologischen Wandels
- 2.4 Der sich beschleunigende demografische Wandel
- 2.5 Die Transformation zu einer klimaneutralen Wirtschaft
- 2.6 Mut und internationale Zusammenarbeit
- Literatur

3 Wer soll das bezahlen? Zur Situation der Staatsfinanzen nach der Pandemie

Manuel Rupprecht

- 3.1 Einleitung
- 3.2 Ursachen der Staatsverschuldung im Überblick
 - 3.2.1 Ökonomische Ursachen
 - 3.2.2 Politökonomische Ursachen

- 3.3 Wirtschaftliche Auswirkungen der Staatsverschuldung
 - 3.3.1 Risiken hoher Staatsverschuldung
 - 3.3.2 Staatsverschuldung: Wie hoch ist zu hoch?
- 3.4 Möglichkeiten zur Begrenzung der Staatsverschuldung
 - 3.4.1 Fiskalregeln auf europäischer Ebene
 - 3.4.2 Fiskalregeln in Deutschland: die Schuldenbremse
- 3.5 Ansätze zur Sanierung der Staatsfinanzen – ein kritischer Überblick
- 3.6 Corona-Schulden: Handlungsbedarf aus finanzpolitischer Sicht
- 3.7 Schlussfolgerungen
- Literatur

Internationale Entwicklungen

4 Aufstieg des Ostens, Abstieg des Westens 东升西降? Was Chinas wirtschaftliche Entwicklung für die Welt bedeutet

Cora Francisca Jungbluth

- 4.1 »(Wieder-)Aufstieg des Ostens«: Das Reich der Mitte kehrt zurück
 - 4.1.1 »Jahrhundert der Demütigungen«: Vom Abstieg zum (Wieder-)Aufstieg
 - 4.1.2 Wieder spitzte: Wirtschaftliche Erfolge der chinesischen Reformpolitik
- 4.2 Von »Going Global« bis »Dual Circulation«: Wichtige Strategien und Pläne für Chinas (künftigen) Aufstieg in der Weltwirtschaft
 - 4.2.1 Going-Global-Strategie
 - 4.2.2 Belt and Road Initiative
 - 4.2.3 Made in China 2025
 - 4.2.4 »Dual Circulation«
- 4.3 Partner, Wettbewerber, Rivale: Chinas künftige Rolle(n) in der Weltwirtschaft
 - 4.3.1 Klimawandel: China als Partner
 - 4.3.2 Zukunftstechnologien: China als Wettbewerber
 - 3.3.3 Internationale regelbasierte Ordnung: China als Rivale

4.4 Ausblick: Multipolare Weltordnung statt »Abstieg des Westens«
Literatur

5 Corona-Pandemie und Klimawandel – Von Zwillingskrisen und wirtschaftspolitischen Prioritäten

Nina V. Michaelis

5.1 Einleitung

5.2 Corona und Klima – Schwestern im Geiste?

5.3 Corona – Folgen für die Wirtschaft und das Klima

5.4 Konjunktur – Von wirtschaftlichen Zyklen und Möglichkeiten der Einflussnahme

5.5 Grünes Wachstum – Gut für Konjunktur und Klima?

5.6 Green New Deal in Zeiten von Corona – Stand der Umsetzung in Deutschland

5.7 Fazit und Ausblick

Literatur

6 Coronanomics – Wie die Corona-Pandemie unsere Wirtschaft verändert

Thieß Petersen

6.1 Ein kurzer Blick zurück: Weltwirtschaftliche Entwicklung 2020

6.2 Der Blick nach vorn: Fünf Thesen zum Einfluss der Corona-Pandemie auf den Strukturwandel in Deutschland

6.2.1 Die Corona-Pandemie als Katalysator für Digitalisierung

6.2.2 Die Corona-Pandemie als Bremse für die internationale Arbeitsteilung

6.2.3 Die Corona-Pandemie als Chance für die ökologische Nachhaltigkeit

6.2.4 Die Corona-Pandemie als Beschleuniger der Marktkonzentration

6.2.5 Die Corona-Pandemie als Stärkung der Rolle des Staates in der Wirtschaft

6.3 Fazit und Ausblick

Literatur

7 No Cash, No Problems!?!? Warum braucht man eigentlich noch Bargeld?

Franz Seitz

7.1 Einleitung

7.2 Ausgewählte Daten und Fakten zum Bargeld im Überblick

7.3 Die Bargeldeigenschaften

7.4 Die wichtige Rolle von Bargeld in einer modernen Volkswirtschaft

7.4.1 Anonymität, Schutz der Privatsphäre, Datenschutz

7.4.2 Einfachheit und finanzielle Inklusion

7.4.3 Effektive Zinsuntergrenze

7.4.4 Wettbewerb auf den Zahlungsverkehrsmärkten

7.4.5 Krisen und Bargeld

7.5 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Literatur

Angaben zu den Autoren

Nationale Entwicklungen

1 Zehn Jahre Wohnungsboom: Markt außer Kontrolle?

Oliver Lerbs

Zusammenfassung

Seit gut zehn Jahren kennt die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland nur eine Richtung: aufwärts. Sowohl das Mieten als auch das Kaufen von Wohnungen und Häusern wird immer teurer, allen voran in den großen Ballungszentren, zunehmend aber auch in ländlicheren Regionen. Für immer mehr Menschen werden die monatlichen Kosten der »eigenen vier Wände« zu einer echten Herausforderung. Dies hat Folgen: Stadtviertel, die einst durch das vielfältige Miteinander von Haushalten unterschiedlicher Größe, Alters- und Einkommensklassen geprägt waren, entwickeln sich immer häufiger zu Einheitsgebieten, in denen eine bestimmte Gruppe das Erscheinungsbild dominiert. Die Politik versucht seit Jahren, dieser Entwicklung zu begegnen. Hinter schlagkräftigen Begriffen wie der »Mietpreisbremse«, dem »Mietendeckel« oder dem »Baukindergeld« verbergen sich wirtschaftspolitische Maßnahmen, mit denen der Preisauftrieb gebremst und mehr Menschen der Eigentumserwerb ermöglicht werden soll. Und dennoch, ein Ende der Entwicklung ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Auch während der Corona-Pandemie stiegen die Preise weiter, allen Maßnahmen zum Trotz und teils sogar stärker als zuvor, weil Menschen das eigene

Zuhause noch mehr zu schätzen lernten. Wie konnte es dazu kommen? Was erklärt den scheinbar unaufhaltsamen Preisanstieg? Wie sind die bisherigen Politikmaßnahmen zu bewerten und was müsste eigentlich passieren, damit Wohnen auch in Zukunft für alle Menschen bezahlbar bleibt? Diesen und weiteren Fragen geht Oliver Lerbs im vorliegenden Beitrag auf den Grund. Es zeigt sich, dass die steigenden Preise nicht einseitig erklärt werden können, sondern auf ganz verschiedene Ursachen zurückzuführen sind, darunter auch Maßnahmen zum Klimaschutz, die gesellschaftspolitisch inzwischen eine hohe Priorität genießen. In dem sich daraus ergebenden Spannungsfeld sei es nicht zielführend, den Entwicklungen mit einseitigen Maßnahmen wie etwa der Mietpreisbremse zu begegnen. Stattdessen schlägt Lerbs andere, integrierte Ansätze vor, um den Menschen hierzulande auch in Zukunft noch bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Überall.

1.1 Einleitung

Der Boom am deutschen Wohnungsmarkt zählt zu den wichtigsten Entwicklungen der letzten zehn Jahre. Die Berichterstattung über steigende Wohnungspreise ist geradezu explodiert, die Politik hat die Lösung der »neuen Wohnungsfrage« ganz nach oben auf ihre Agenda gesetzt. Auch die Volkswirtschaftslehre (VWL) zeigt wieder intensives Interesse an wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Selbst die Coronakrise konnte den Trend steigender Wohnungspreise bislang nicht stoppen. Auch im Bundestagswahlkampf hat die Diskussion um die »richtige« Wohnungspolitik – im Brennglas um einen bundesweiten Mietendeckel – eine zentrale Rolle gespielt.

Das Gut Wohnen befriedigt gleich eine Vielzahl menschlicher Bedürfnisse. Ob freistehendes Eigenheim oder Hochhaus, jede Wohnung¹ bietet zunächst einmal ein Dach über dem Kopf. Darüber hinaus ist die Wohnung privater Rückzugs- und Gestaltungsraum und Ort des Lebensalltags mit Familie und Freunden. Lage und Zustand der Wohnung beeinflussen maßgeblich individuelle Entfaltungsmöglichkeiten, Gesundheit und Wohlbefinden sowie die

Sozialisierungschancen von Kindern. Die Wohnungsausgaben nehmen zugleich einen großen Teil des Haushaltsbudgets in Anspruch. Für viele Menschen ist die Wohnung zudem wichtigste Vermögensanlage.

Aufgrund dieser Alleinstellungsmerkmale steht das Wohnen unter besonderem Schutz des Staates. In kaum einem anderen Bereich – mit Ausnahme vielleicht der Arbeitsmarktpolitik – dürfte die öffentliche Zustimmung zu in der VWL traditionell negativ bewerteten Maßnahmen wie Preisregulierung, Subventionen oder sogar quasi-staatlicher Zuteilung so groß sein wie in der Wohnungspolitik. Aber ist der Wohnungsmarkt tatsächlich »außer Kontrolle«? Oder volkswirtschaftlich gefragt: Gibt es belastbare Hinweise auf eine mangelnde Funktionstüchtigkeit des Marktes oder Verteilungskonflikte, die ein beherztes staatliches Eingreifen rechtfertigen? Werden langfristige Folgeschäden dabei möglicherweise übersehen? Und wie ist es überhaupt zu dem anhaltenden Wohnungsboom gekommen, wo Deutschland doch schon in weiten Teilen als fertig gebaut und der Wohnungsmarkt als gesättigt galt?

Der vorliegende Beitrag hat zum Ziel, die oben aufgeworfenen Fragen aus volkswirtschaftlicher Perspektive heraus verständlich und kompakt zu beantworten. Zur Erörterung der zentralen Aspekte werden etablierte ökonomische Konzepte verwendet. Auch die Möglichkeiten und Grenzen einer wirtschaftspolitischen Beantwortung der »neuen Wohnungsfrage« werden diskutiert.

Der Beitrag gliedert sich wie folgt: Im nachfolgenden, zweiten Abschnitt werden zunächst die wesentlichen Facetten des Wohnungsbooms anhand geeigneter Statistiken nachvollzogen. Im dritten Abschnitt werden die von der Wirtschaftsforschung identifizierten Ursachen des Booms erörtert. Im vierten Abschnitt werden drei besonders brisante Aspekte skizziert, die mit den aktuellen Entwicklungen in Verbindung stehen: die zunehmende Wohnkostenbelastung, die abnehmende Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum und die Veränderung der sozioökonomischen Struktur der Städte. Die Möglichkeiten und Grenzen einer wirtschaftspolitischen Gestaltung und möglichen Lösung der Wohnungsknappheit werden im fünften Abschnitt diskutiert. Neben bereits getroffenen Maßnahmen werden Maßnahmen vorgestellt, die derzeit noch erforderlich sind, um zu einer dauerhaften

Entspannung des Wohnungsmarkts beizutragen. Der Beitrag schließt mit einem Fazit.

1.2 Die wichtigsten Facetten des Wohnungsbooms

1.2.1 Steigende Mieten und Kaufpreise

Im Fokus des Wohnungsbooms stehen die rasant steigenden Wohnungspreise. Im Vergleich zum Jahr 2009 sind die Kaufpreise von Wohnimmobilien deutschlandweit um 75 % gestiegen, in den wichtigsten Großstädten sogar um 130 % (vgl. Bundesbank 2021, S. 62). Der Anstieg der Wohnungskaufpreise ist damit erheblich stärker als das durchschnittliche Wachstum der Immobilienpreise in den Ländern der Eurozone im selben Zeitraum (► [Abb. 1](#)). Etwas weniger stark gestiegen sind die Wohnungsmieten, auch da Mieterhöhungen in laufenden Bestandsverträgen schon vor Beginn des Booms reguliert waren.² Betrachtet man allein die Erst- und Wiedervermietungs-mieten, so beträgt der Anstieg gegenüber 2009 deutschlandweit 40 % und in den wichtigsten Großstädten etwa 55 % (vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 2018, S. 338). Das Niveau der Bestandsmieten (nettokalt) erhöhte sich zwischen 2009 und 2019 um lediglich 14 %.

Aus Perspektive der VWL sind die rasant steigenden Wohnungspreise ein klares Zeichen dafür, dass auf dem Wohnungsmarkt – oder genauer formuliert: auf den vielen lokalen Wohnungsmärkten – ein Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot bestehen muss. Es gibt, gemessen an der hohen Nachfrage, schlicht zu wenige oder ungeeignete Wohnungen an gefragten Standorten. Diese Knappheit kann aus ökonomischer Sicht eine Vielzahl möglicher Ursachen haben: eine gestiegene Kaufkraft der Haushalte, veränderte Wohnpräferenzen in Richtung der (Innen-)Städte, eine steigende Zahl an Nachfragern durch Zuwanderung und weitere mehr.

In einer Mieternation wie Deutschland sind steigende Wohnungspreise für die meisten Bürger ein Ärgernis. Aus ökonomischer Sicht erfüllen sie jedoch die wichtige Funktion, über Gewinnanreize zusätzlichen Wohnungsbau anzuregen und so

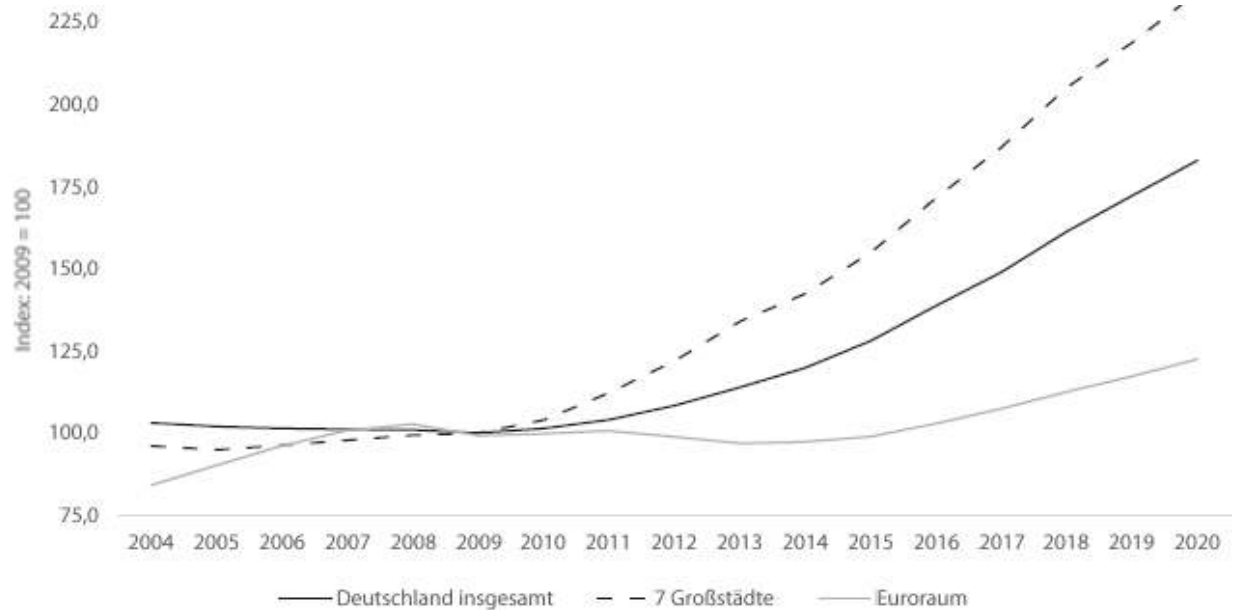


Abb. 1: Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien (Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen auf Basis von Angaben der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich)

wieder für einen langfristigen Ausgleich der beiden Marktseiten zu sorgen. Dies ist zwar einleuchtend, doch schließt sich unmittelbar die Frage an, wie lange es dauern wird, bis die vorhandene Angebotslücke geschlossen ist. Der britische Ökonom John Maynard Keynes unterstrich in seinem wohl berühmtesten Satz, dass eine zu große Fokussierung auf die lange Frist bei der Lösung drängender gesellschaftlicher Probleme in die Irre führt: »in the long run, we are all dead« (Keynes 1923, S. 80). In der Tat behindern restriktive Flächennutzungspläne, ambitionierte baurechtliche Vorgaben, langwierige Baugenehmigungsverfahren und zeitintensive Planungs- und Bauphasen in der Praxis eine schnelle und ausreichende Angebotsreaktion.

1.2.2 Wohnungsbau und Baubedarf

Wie stark die Angebotsreaktion seit Beginn des Booms ausgefallen ist, zeigt ein Blick in die Wohnungsbaustatistik. Wie Abbildung 2 verdeutlicht, herrschte vor Beginn des Wohnungsbooms im deutschen Wohnungsbau zunächst lange Zeit Flaute. Im Jahr 2009 wurden lediglich 160.000 neue Wohnungen fertig gestellt, deutlich weniger als 0,5 % des damals vorhandenen Bestands. Inzwischen liegt die Zahl der pro Jahr neu fertig gestellten Wohnungen bei etwa 300.000 und damit gut 80 % höher als noch 2009. Das Niveau der Baugenehmigungen ist mit über 350.000 pro Jahr sogar fast doppelt so hoch wie damals. Im Laufe des Wohnungsbooms hat sich ein hoher Bestand an genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohneinheiten aufgebaut. Dieser sog. »Bauüberhang« beträgt laut Baugenehmigungsstatistik zurzeit etwa 740.000 Wohnungen, gleichbedeutend mit dem höchsten Wert der letzten 25 Jahre.

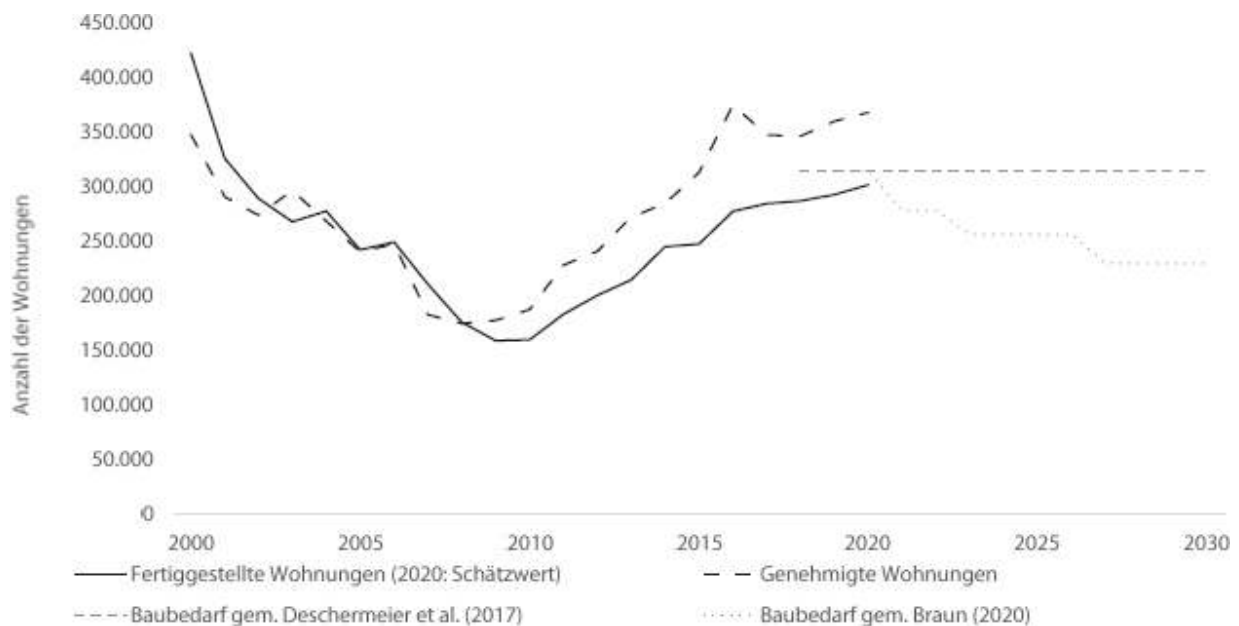


Abb. 2: Fertigstellungen, Genehmigungen und Bedarf im Wohnungsbau (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamts sowie Deschermeier et al. (2017) und Braun (2020))

Abbildung 2 belegt, dass der Wohnungsbau im aktuellen Wohnungsboom erst mit zeitlicher Verzögerung richtig in Schwung

gekommen ist. Tatsächlich zählt Deutschland im internationalen Vergleich zu den Ländern, in denen der Wohnungsbau überdurchschnittlich langsam auf steigende Wohnungspreise reagiert (vgl. Cavalleri et al. 2019, S. 8). Volkswirte sprechen hier von einem unelastischen Marktangebot.³ Inzwischen nähern sich die Neubauzahlen aber dem erforderlichen Niveau zur Behebung des Wohnungsmangels: Deschermeier et al. (2017, S. 197 ff.) schätzen für den Zeitraum 2018-2030 einen Fertigstellungsbedarf von ca. 315.000 Wohnungen pro Jahr. Braun (2020) kommt auf Basis neuerer Informationen zur Bevölkerungsentwicklung und genutzten Wohnfläche je Einwohner in einem Szenario »Trend« sogar zu einem deutlich niedrigeren Neubaubedarf von im Schnitt nur 260.000 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2019-2030 (vgl. Braun 2020, S. 4). Falls der hohe Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertigen Wohnungen abgebaut werden kann, dürfte der Neubaubedarf bis 2030 vollständig gedeckt sein.⁴

1.2.3 Baulandknappheit und Grundstückspreise

Dass die Bautätigkeit insbesondere in dynamisch wachsenden Städten nur langsam Fahrt aufgenommen hat, ist vor allem eine Folge fehlenden Baulands. Die Knappheit geeigneter Baugrundstücke ist eine Folge städtebaulicher Entscheidungen in den Kommunalbehörden. Die Grundstückspreise sind infolge des knappen Angebots an Bauland vielerorts überaus stark gestiegen, zum Teil sogar stärker als die Wohnimmobilienpreise selbst (► [Abschnitt 1.2.1](#)). Analysen der Bundesbank deuten sogar darauf hin, dass die Beschleunigung der Baulandpreise ausschlaggebend für die erheblichen Immobilienpreissteigerungen in den Städten gewesen ist (vgl. Bundesbank 2020, S. 79).⁵ In attraktiven Lagen der Städte kann der Anteil der Grundstückskosten heute durchaus deutlich mehr als die Hälfte der gesamten Projektkosten einer Neubauimmobilie ausmachen. Dementsprechend müssen im Mietwohnungsbau hohe Anfangsmieten gefordert werden, um die Wirtschaftlichkeit von Neubauten darstellen zu können (vgl. Waltersbacher 2018).

1.2.4 Existiert eine Immobilienpreisblase?

Schon kurz nach Beginn des Wohnungsbooms setzte in Deutschland eine lebhafte Diskussion um eine mögliche Preisblase am Immobilienmarkt ein (vgl. an de Meulen und Micheli 2013, S. 539 ff.). So hat z. B. die Deutsche Bundesbank wiederholt darauf hingewiesen, dass sie die aktuell erzielbaren Immobilienpreise in den wichtigsten Großstädten um 15-30 % überbewertet hält (vgl. Bundesbank 2021, S. 63). Bundesweit soll die Überbewertung ca. 20 % betragen (vgl. Bundesbank 2020, S. 82).

Naturgemäß ist es sehr schwierig, eine Immobilienblase verlässlich zu erkennen. Aus Perspektive der VWL ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine solche Blase existiert, wenn die erzielten Marktpreise von Immobilien über längere Zeit erheblich stärker und schneller zunehmen als die verfügbaren Einkommen und die am Markt erzielbaren Mieten. Problematisch wird es, wenn den steigenden Immobilienpreisen eine erhebliche Ausweitung der Hypothekendarlehenfinanzierung zugrunde liegt (vgl. Jordà et al. 2015, S. 3) und Immobilienkäufer vor allem deshalb kaufen, um Immobilien nach kurzer Zeit gewinnbringend weiterzuveräußern (vgl. Case et al. 2012, S. 280 ff.). Das war z. B. in den USA im Vorfeld der Finanzkrise häufig der Fall.

In Deutschland ist es bis zum Frühjahr 2021 allerdings nicht zu einer übermäßigen Ausweitung der Hypothekendarlehenvergabe gekommen. Auch das Spekulationsmotiv dürfte keine dominierende Rolle spielen. Selbst wenn eine Immobilienblase tatsächlich existieren sollte, wäre eine effektive wirtschaftspolitische Bekämpfung in Anbetracht der voraussichtlich noch auf lange Zeit expansiv ausgerichteten Geldpolitik in der Eurozone sehr herausfordernd: Zwar wären z. B. direkte regulatorische Begrenzungen der Neukreditvergabe denkbar. Dies würde die Umsätze des ertragsschwachen Bankensektors in Deutschland aber empfindlich belasten (vgl. Hiller 2014, S. 750 f.).

1.3 Die wichtigsten Ursachen des Wohnungsbooms

1.3.1 Zuwanderung in die Städte

Eine erste Hauptursache für den Wohnungsboom liegt in der anhaltenden, sehr starken Zuwanderung in die Städte. Vor allem in Großstädten hat die Wohnungsnachfrage rein bevölkerungsbedingt im letzten Jahrzehnt enorm zugenommen: In Städten über 100.000 Einwohnern leben heute ca. 1,5 Mio. mehr Menschen als 2009. Städte wie Leipzig, Frankfurt am Main oder Potsdam sind um 13-17 % gewachsen. Die hohen Einwohnerzuwächse speisen sich zum einen aus Zuzügen aus ländlicheren Regionen im Inland, zum anderen aus erheblichen Zuzügen aus dem Ausland. Vor allem junge Menschen ziehen in die Metropolen. Bei ältere Menschen gibt es dagegen mehr Fort- als Zuzüge (vgl. Göddecke-Stellmann et al. 2018, S. 10). Abbildung 3 verdeutlicht, dass zwischen lokalen Bevölkerungszuwächsen und dem Wachstum der Immobilienpreise ein deutlicher Zusammenhang besteht.

